

KPP Oosteinde 208 Voorburg
Regels bestemmingsplan

Versie

09_001

Datum

24 maart 2023

Inhoudsopgave

1	Inleidende regels	3
	Artikel 1: Begrippen	3
	Artikel 2: Wijze van meten	10
2	Bestemmingsregels	11
	Artikel 3: Groen	11
	Artikel 4: Wonen - Gestapeld	14
	Artikel 5: Waarde - Archeologie 3	18
	Artikel 6: Leiding - Water	20
3	Algemene regels.....	22
	Artikel 7: Anti-dubbeltelregel	22
	Artikel 8: Algemene regels	23
	Artikel 9: Algemene gebruiksregels.....	24
	Artikel 10: Algemene afwijkingsregels.....	26
	Artikel 11: Algemene wijzigingsregels.....	27
4	Overgangs- en slotregels	28
	Artikel 12: Overgangsrecht.....	28
	Artikel 13: Slotregel	29

1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan KPP Oosteinde 208 Voorburg met identificatienummer NL.IMRO.1916.Oosteinde208-VG01 van de gemeente Leidschendam-Voorburg;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroep

een beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken door een bewoner van die desbetreffende woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 algemene leefbaarheidstoets

Toets bij een vergunningaanvraag voor woningsplitsing en kamerverhuur waarbij de leefbaarheid in de directe omgeving van het betreffende gebouw in kaart wordt gebracht zoals opgenomen in Beleidsnota Woningsplitsing en kamerverhuur Leidschendam-Voorburg;

1.7 antennedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.8 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.9 archeologische begeleiding

begeleiding van de graaf- en/of werkzaamheden door een archeoloog;

1.10 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.11 archeologisch rapport

een door een gekwalificeerde archeoloog of archeologisch onderzoeksbureau opgesteld rapport, waarin de resultaten van archeologisch onderzoek worden beschreven: hiervan maken in elk geval een beschrijving van de archeologische (verwachtings)waarde in het onderzoeksgebied en de gevolgen daarvoor van een geplande ingreep onderdeel uit;

1.12 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het in dat gebied voorkomen van archeologische relictten;

1.13 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden;

1.14 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.15 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw;

1.16 behoud ex situ

de ontsluiting of opgraving van een vindplaats met als doel de daar aanwezige archeologische informatie te verzamelen en te documenteren volgens de voorwaarden die zijn vastgelegd in een hiervoor opgesteld Programma van Eisen;

1.17 behoud in situ

behoud in situ is het duurzaam in stand houden van archeologische waarden in de bodem, als bron van kennis en beleving door middel van technische maatregelen en/of inpassing en vrijwaring van de archeologische waarden in de inrichting van het plangebied;

1.18 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de zolder.

1.24 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.25 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, van hout, steen, metaal of ander materiaal, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.26 cultuurhistorische waarde

de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarde in verband met ouderdom of gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.27 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of -indien en voor zover daarbij sprake is van een bovenbeëindiging van enige relevante omvang- een bouwwerk;

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.29 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang tussen dieren en planten en hun leefomgeving of tussen dieren en planten onderling;

1.30 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.31 erfafscheiding

een afscheiding op en rond een erf, waarmee de gronden worden begrensd die in ruimtelijk opzicht direct bij, in functioneel opzicht ten dienste staan van en/of in feitelijk opzicht direct aansluiten op het (hoofd)gebouw op dat erf; de eigendomsgrenzen zijn hierbij niet van doorslaggevende betekenis;

1.32 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.33 geluidbelasting

- a. vanwege een industrieterrein: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
- b. vanwege een spoorweg: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
- c. vanwege het wegverkeer: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.34 geluidgevoelige functie

bewoning of andere geluidgevoelige functies binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.35 gestapelde woning

een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd;

1.36 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.37 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is door hun constructie, afmeting en/of functie;

1.38 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en/of dranken, overwegend voor gebruik ter plaatse, en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening en al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie);

1.39 huishouding

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren;

1.40 huisvesting in verband met mantelzorg

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.41 inwoning

het bewonen van een ruimte, die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen met dien verstande dat dit slechts is toegestaan binnen de bestaande woning;

1.42 kamerverhuur

Het (al dan niet bedrijfsmatig) verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden en aan meer dan 4 personen;

1.43 KNA

kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie. De kwaliteitsnorm, bestaande uit een omvangrijke set van algemeen geaccepteerde eisen, specificaties en protocollen. Tevens wordt in de KNA de minimum opleidings- en ervaringseisen beschreven waaraan personen moeten voldoen om bepaalde archeologische werkzaamheden te mogen uitvoeren;

1.44 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.45 mantelzorgwoning

een woning op het terrein van het huis van iemand die mantelzorg nodig heeft. De woning is bedoeld voor de zorgverlener (vriend, familielid). Het is ook mogelijk dat de persoon die zorg nodig heeft in de mantelzorgwoning woont. In dat geval woont de zorgverlener in het bijbehorende huis;

1.46 meetverschil

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de kaart aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.47 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder meer transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, apparatuur voor telecommunicatie en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.48 ontsluitende weg

weg en/of langzaam verkeersroute waaraan de hoofdtoegang tot het bouwperceel is gesitueerd: bij bouwpercelen welke (de mogelijkheid tot) twee hoofdtoegangen hebben wordt, voor het bepalen van wat de ontsluitende weg is, aansluiting gezocht bij de aangrenzende bouwpercelen;

1.49 opslag

bedrijfsmatig of in aard en omvang alsof zij bedrijfsmatig is opslaan van partijen goederen.

1.50 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.51 pand

Een bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, betreedbaar en afsluitbaar is;

1.52 parkeergarage

een inpandige parkeervoorziening met ten minste één bouwlaag;

1.53 parkeervoorzieningen

voorzieningen voor het laten stilstaan van voertuigen, (brom)fietsen daaronder mede begrepen, langer dan nodig is voor het (onmiddellijk) laten in-, uit- en afstappen van passagiers of voor het laden en/of lossen van goederen;

1.54 peil

voor het peil geldt de volgende regel tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald: indien het bouwwerk in of op de grond wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld ter plaatse van het bouwwerk, zulks gezien in relatie met de hoogte van de omliggende terreinen;

1.55 prostitutie

het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander;

1.56 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden: onder seksinrichting worden in ieder geval begrepen een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater en/of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.57 speeltoestel

een inrichting, bedoeld voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt;

1.58 tuin

tuin, behorende bij en ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

1.59 verkoop via internet

het bedrijfsmatig en uitsluitend via het internet aanbieden en verkopen van goederen aan derden, zonder uitstalling ten verkoop, opslag, bezichtiging en/of afhaal van de goederen ter plaatse;

1.60 voorgevel

de naar de weg en/of water gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of water gekeerde gevel, de meest beeldbepalende gevel van dat gebouw, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;

1.61 voorgevelrooilijn

een denkbeeldige dan wel op de verbeelding aangegeven lijn in het verlengde van de voorgevel die in de richting van de openbare weg en/of het water niet door bebouwing mag worden overschreden;

1.62 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan);

1.63 wonen

het gebruik van een woning door één huishouden;

1.64 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

1.65 woningsplitsing

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen;

1.66 zelfstandige woningen

de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is;

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Bebouwingspercentage

Een percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk (gedeelte van een) bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. Ondergronds bouwen wordt hier niet meegerekend.

2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, antennes, technische installaties en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 Overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, technische installaties, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftkokers, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

2.4 Oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. recreatie;
- c. voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. water;
- f. balkons (met inbegrip van kolommen), luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op de aangrenzende bestemming Wonen - Gestapeld als bedoeld in artikel 4;
- g. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren';
- h. geveltuinen behorende bij hoofdgebouwen op de aangrenzende bestemming Wonen - Gestapeld als bedoeld in artikel 4, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - geveltuin';

met de daarbij behorende:

- i. duikers en burgen;
- j. fiets- en voetpaden;
- k. in- en uitritten;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. objecten van beeldende kunst;
- n. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- o. ontsluitingswegen;
- p. (on)verharde speelvelden;
- q. overige paden en verhardingen;
- r. speeltoestellen.

3.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

3.1.3 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing parkeervoorzieningen

- a. bij het verwezenlijken van parkeervoorzieningen, zoals opgenomen in artikel 3.1.1 sub g, dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing;
- b. het bevoegd gezag kan over de goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de onder a bedoelde parkeervoorzieningen advies inwinnen bij een landschapsdeskundige.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Groen' uitsluitend worden gebouwd:

- bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - geveltuin' zijn, behoudens een perceelafscheiding met een maximale bouwhoogte van 1,00 meter, geen gebouwen of bouwwerken toegestaan.

3.2.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
Lantaarnpalen	6,00 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,00 meter
Speeltoestellen	5,00 meter
Straatmeubilair	3,00 meter
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3,00 meter
Perceelafscheiding binnen functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - geveltuin'	1,00 meter

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 9, in ieder geval gerekend:

- het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor horeca en/of detailhandel.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Regels over het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 3.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatie-leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
- werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;

- e. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.4.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
- e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

3.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de historisch-ruimtelijke, cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.

3.4.4 Advies

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 4: Wonen - Gestapeld

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Wonen - Gestapeld aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. wonen, gestapeld,
- b. een parkeergarage, uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
- c. een verblijfsgebied, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'verblijfsgebied';

met daaraan ondergeschikt:

- d. beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.4.1;
- e. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.4.2;

met de daarbij behorende:

- f. balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. ontsluitingswegen;
- j. paden en verhardingen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. tuinen en erven;
- m. taluds, trappartijen en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van de overbrugging van het hoogteverschil tot de daken bovenop de eerste bouwlaag c.q. begane grondlaag van de bebouwing binnen het bouwvlak.

4.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Wonen - Gestapeld' uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;

- c. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'verblijfsgebied' wordt het peil voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in afwijking van artikel 1.54, gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitend dakvlak ter plaatse van het bouwwerk;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in het voorerfgebied	Maximale bouwhoogte
Erf- en perceelafscheidings	1,00 meter
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	1,50 meter

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde , in het achtererfgebied c.q. ter plaatse van de functieaanduiding 'verblijfsgebied':	Maximale bouwhoogte
Erf- en perceelafscheidings	1,00 meter
Lantaarnpalen	3,00 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,00 meter
Straatmeubilair	2,00 meter
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	1,50 meter

4.3 **Specifieke gebruiksregel: voorwaardelijke verplichting bodemsanering**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bebouwing en bijbehorende gronden overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder het uitvoeren van de noodzakelijke (sanerings)maatregelen om te kunnen voldoen aan de vereiste bodemkwaliteit ten aanzien van de beoogde functie (wonen).

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 *Beroep aan huis*

Een beroep aan huis bij de woning, of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. de gebruiker van de woning tevens degene is die het beroep aan huis uitoefent;
- c. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- d. het beroep aan huis geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer ter plaatse;
- e. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte overeenkomstig de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg;
- f. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken worden gebruikt voor beroepen aan huis tot een maximum van 40 m²;

- g. er geen horeca-activiteiten en detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het beroep aan huis;
- h. er geen buitenopslag plaatsvindt.

4.4.2 Verkoop via internet

Verkoop via internet bij de woning wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

- a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
- b. verkoop via internet is slechts toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

4.4.3 Woningsplitsing en/of verkamering

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt behoudens het bepaalde in de artikelen 8.2.1 en 9.2.1 in ieder geval gerekend het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.1 ten behoeve van het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 65 m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, ook ten behoeve van de uitbreiding.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Regels over het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 4.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

4.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.6.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
- e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

4.6.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de historisch-ruimtelijke, cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.

4.6.4 Advies

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 5: Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de onder a genoemde archeologische waarde door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad of mogelijke schade aan de archeologische waarde kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse voor de Archeologie in acht worden genomen.

5.4 Omgevingsvergunning voor uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Regels over het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

- a. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden in artikel 5.1 is het niet toegestaan om de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verwijderen, trekken of afbreken van funderingspalen;
 3. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

5. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 6. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 7. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:
1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 5.3, sub a en b in acht is genomen;
 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
 3. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
 4. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
 5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
 6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 7. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
 8. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

5.4.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken of werkzaamheden integraal onderdeel uitmaken van een bouwplan waarbij de voorwaarden als genoemd in artikel 5.3 in acht zijn genomen;
- b. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- d. aan de omgevingsvergunning kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden ten behoeve van het voorkomen van mogelijke schade aan archeologische waarden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
 5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

5.4.3 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op sloopactiviteiten zoals die zijn opgenomen in de sloopmelding met kenmerk 693592 die op 12 februari 2021 door burgemeester en wethouders geaccepteerd is.

Artikel 6: Leiding - Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en onderhoud van een ondergrondse watertransportleiding met een belemmeringenstrook van respectievelijk 5,00 meter (drinkwatertransportleidingen) en 9,00 meter (rivierwatertransportleidingen) ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Water' uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd:

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en), met een maximale hoogte van 5 meter, en
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad. Alvorens toepassing te geven aan deze afwijking dient schriftelijk advies te worden gevraagd aan de leidingbeheerder.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Regels over het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 6.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, wijzigen en verharderen van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
- d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
- f. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
- g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
- h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen het telen en kweken van bomen, heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden), alsmede het beplanten met c.q. de teelt van maïs;
- i. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

6.4.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in artikel 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer en
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

6.4.3 *Advies*

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) met de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

3 Algemene regels

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8: Algemene regels

8.1 Parkeerregeling

8.1.1 Parkeernorm

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dient te worden voldaan aan de volgende eisen:

- a. Er dient te worden voorzien in het onderstaand aantal parkeerplaatsen:
 1. eigen terrein: 268;
 2. openbare ruimte: 39;
- b. Er dienen 18 deelauto's op de onder a. genoemde parkeerplaatsen beschikbaar te worden gesteld ten behoeve van de bewoners van het plangebied.

8.1.2 Strijdig gebruik

Het niet voorzien in en het niet in stand houden van voldoende parkeergelegenheid (inclusief de beschikbaarstelling van de deelauto's) wordt gerekend tot een met dit plan strijdig gebruik.

8.1.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde onder 8.1.1 en 8.1.2 afwijken, indien handelen overeenkomstig het bepaalde gezien het gebruik van het plangebied niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit.

8.2 Woningsplitsing

8.2.1 Algemeen

- a. Het is verboden om een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- b. Uitgezonderd van het verbod als genoemd in lid a is het realiseren van een mantelzorgwoning waarbij splitsing van de oorspronkelijke woonruimte plaatsvindt in enerzijds een zogenaamde mantelzorgwoning, waarin de zorgvrager woont en anderzijds een andere zelfstandige woning, welke door de zorggever wordt bewoond. Indien de mantelzorg beëindigd wordt, mag de mantelzorgwoning niet langer als zelfstandige woning gebruikt worden.

8.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 ten behoeve van het verbouwen van een woning tot twee of meer zelfstandige woningen.

8.2.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.2.2, toetst het bevoegd gezag de aanvraag aan:

- a. de algemene leefbaarheidstoets;
- b. de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik, strijdig met dit plan, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en/of stalling van (motor)voertuigen, vaartuigen, caravans en/of overige zaken, anders dan ten dienste van de bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan ten dienste van de bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- c. het niet in stand laten van een parkeervoorziening op eigen terrein welke is opgenomen in een verleende omgevingsvergunning t.b.v. van het realiseren van het op hetzelfde terrein gelegen hoofdgebouw;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk, mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

9.2 Woningsplitsing en kamerverhuur

9.2.1 Algemeen

- a. Het is verboden om een bestaande woning te gebruiken voor twee of meer zelfstandige woningen;
- b. Het is verboden om een bestaande woning te gebruiken of voor gebruik aan te bieden voor 3 of meer onzelfstandige woningen;
- c. Uitgezonderd van het verbod genoemd in lid a en b is het gebruik van een mantelzorgwoning waarbij splitsing van de oorspronkelijke woonruimte plaatsvindt in enerzijds een zogenaamde mantelzorgwoning, waarin de zorgvrager woont en anderzijds een andere zelfstandige woning, welke door de zorggever wordt bewoond. Indien de mantelzorg beëindigd wordt, mag de mantelzorgwoning niet langer als zelfstandige woning gebruikt worden.

9.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 onder de volgende voorwaarden:

- a. het omzetten van een woning voor kamerbewoning met drie of maximaal vier kamers;
- b. de beoogde woonruimte na omzetting in onzelfstandige woonruimten beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 24 m² per bewoner;
- c. de te splitsen woonruimte bij woningsplitsing beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 140 m²;
- d. de beoogde zelfstandige woonruimte van splitsing beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 55 m²;
- e. de hoofdbewoner bij inwoning ten minste 50% van het totale gebruiksoppervlakte (GBO) van het gebouw bewoond;
- f. de bestaande woonruimte bij inwoning beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van ten minste 55 m².

9.2.3 *Advies*

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.2.2, toetst het bevoegd gezag de aanvraag aan:

- a. de algemene leefbaarheidstoets;
- b. de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, indien en voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden alsmede de elders in dit plan beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, bevoegd af te wijken van:

- a. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten met ten hoogste 10%, mits dit in verband met het realiseren van de bestemming noodzakelijk is of indien door de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met direct aangrenzende percelen en/of bouwwerken: deze afwijking mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van eerder met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakte afwijkingen: uitgangspunt voor de afwijking is de normstelling zoals opgenomen in de bouwregels van hoofdstuk 2 van dit plan;
- b. de bestemmingsregels en toe te staan dat bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft met ten hoogste 10%;
- c. de bestemmingsregels en toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst, zend-, ontvang- en sirenemasten tot ten hoogste 40,00 meter.

10.1.1 Aanvullende voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.1 wordt slechts verleend:

- a. indien en voor zover hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. indien en voor zover sprake is van een algemeen belang dan wel van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan te wijzigen in die zin dat de situering en/of begrenzing van op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken wordt gewijzigd indien:

- a. de oppervlakte van elk bouwvlak en/of bestemmingsvlak met niet meer dan 5% wordt vergroot dan wel verkleind;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer en/of industrielawaai op de gevel van geluidgevoelige objecten respectievelijk op de grens van geluidgevoelige terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een daartoe verkregen hogere grenswaarde;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische-, landschappelijke-, botanische-, of ecologische waarden;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de woonsituatie;
 4. de milieusituatie;
 5. de verkeersveiligheid;
 6. de sociale veiligheid;
 7. de aansluiting aan structurele groen- en/of waterelementen;
 8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12: Overgangsrecht

12.1 Bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

12.1.2 Afwijken algemene regel

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in sublid 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzonderingen

Sublid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Gebruik

12.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in sublid 12.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Uitzondering

Sublid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan KPP Oostende 208 Voorburg.